

Ölbronn-Dürrn

Sogno di famiglia in un ambiente rurale

Codice oggetto: 25048032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,09 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 873 m²

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048032
Superficie netta	ca. 153,09 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 112 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	286.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

La proprietà



Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

La proprietà



Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

La proprietà



Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07231 - 28 120 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/pforzheim

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta e solida, risalente al 1969, caratterizzata dalla sua posizione tranquilla, esposta a sud e direttamente confinante con un campo. L'ampio terreno di circa 873 m² offre ampio spazio per opzioni di progettazione personalizzata, sia per gli amanti del giardinaggio che per famiglie con bambini. La superficie abitabile di circa 153 m² si estende su due piani e comprende un totale di sei stanze, di cui quattro camere da letto. La planimetria ben progettata offre spazio sufficiente per diverse esigenze, sia per una famiglia, sia per coppie che necessitano di spazio extra, sia come casa spaziosa per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Al piano terra si trovano un ampio soggiorno con accesso alla terrazza parzialmente coperta esposta a sud, nonché una zona pranzo che si collega perfettamente alla moderna cucina attrezzata (non inclusa nella vendita). A questo livello si trovano anche due camere da letto e il bagno, rimodernato nel 2014. Ampie finestre garantiscono una piacevole luce naturale e offrono una vista sul giardino. È possibile ed è stata approvata la possibilità di installare una stufa a legna nel soggiorno. Il piano superiore comprende altre due camere da letto e una stanza comunicante, che può essere utilizzata in modo flessibile. Che si tratti di camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio, la posizione tranquilla e la planimetria ben progettata creano le condizioni ideali per vivere in relax e lavorare indisturbati. È incluso anche un piccolo bagno con WC e lavandino. L'immobile è stato regolarmente ristrutturato nel corso degli anni. Di recente, pavimenti e finestre sono stati in gran parte sostituiti, evidenziando le ottime condizioni di manutenzione della casa. Il riscaldamento è garantito da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio che, in combinazione con la solida costruzione, garantisce un clima interno confortevole. Un garage con un ulteriore posto auto antistante è disponibile per i vostri veicoli direttamente presso la casa. L'immobile è affittato dal 2012, il che lo rende un'opportunità di investimento ad alto rendimento per gli investitori interessati. L'attraente posizione ai margini di un campo e nelle immediate vicinanze di Pforzheim, con ottimi collegamenti in autobus, garantisce un'elevata domanda a lungo termine, mentre la natura circostante offre opportunità di svago e tempo libero. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. In sintesi, questa casa indipendente si presenta come una proprietà ben tenuta, spaziosa e facilmente sfruttabile, in una posizione tranquilla ed esposta a sud. La combinazione di un ampio terreno, finiture di pregio e una planimetria ben progettata offre una base ideale sia per i proprietari che per gli investitori. Scoprite di persona le numerose possibilità che questa proprietà offre durante una visita. Attendiamo con ansia la vostra richiesta: vi preghiamo di includere i vostri dati di contatto completi (nome, indirizzo, numero di telefono ed e-mail) e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni. Le planimetrie sono incluse nella brochure dell'immobile.

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Tutto sulla posizione

Zwischen dem Weltkulturerbe Maulbronn und der großen Kreisstadt Pforzheim, ca. 12 Km entfernt, befindet sich die ruhig gelegene Gemeinde Ölbronn-Dürrn, inmitten malerischer Landschaft zwischen Stromberg und Kraichgau. Der Ort mit ca. 3.500 Einwohner besticht nicht nur durch seine Einbettung in mehrere Naherholungs- und Naturschutzgebiete, sondern auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung über die A8 in Richtung Karlsruhe und Stuttgart. Die Gemeinde ist auch an das Busliniennetz des VPE angeschlossen und hat eine Haltestelle für den Stadtbahnanschluss S9.

Neben der sehr guten Infrastruktur verfügt die Gemeinde über mehrere Restaurants, Arztpraxen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zwei Grundschulen, sowie verschiedene Kindergärten sind in der Gemeinde zu finden. Weiterführende Schulen können Ihre Kinder problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Pforzheim oder Bretten erreichen. In Ölbronn-Dürrn haben Sie gleich zweimal die Möglichkeit zu golfen. Auf dem Karlshäuser Hof stehen begeisterten Golfern ein 18-Loch-Platz sowie eine öffentliche Golfanlage von golfyouup mit einem 9-Loch- und einem 6-Loch-Platz zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Feldrandlage in Dürrn.

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 286.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com